

* Text Korrekturen u. Ergänzungen gemäß Genehmigungs- 6
verfügung des Regierungspräsident Köln v. 29.8.1979
Az. 35.2-1-30-190/79 und Beitrittsbeschuß d. Rates der
Stadt Brühl v. 17.12.1979.

Bebauungsplan Nr. 7 A

Text und Satzung

1. Grundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlage

Siehe Plan, Legende und nachfolgenden Text (Ortssatzung)
zum Bebauungsplan Nr. 7 A.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 A wird begrenzt
im Norden durch die Straße Zum Sommersberg, im Osten
durch die Römerstraße, im Süden durch die Kaiserstraße,
im Westen durch die Leipziger Straße, Verbindungsweg
zwischen Thüringer Platz/Schöffenstrasse und Schöffens-
straße.

1.3 Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Wohnflächengebiete und öffentliche Grünfläche (Gleistrasse
KBE).

1.4 Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 7 A

Durch den Rat der Stadt Brühl am 26.3.1973.

2. Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 9 Nr. 1 a BBauG und BauN VO)

2.1.1 Reines Wohngebiet (Doppelhäuser) = A, Grundlage nach § 3 BauN VO

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 - als Maximalwerte -

Zweigeschossige Bebauung

2.1.2 Reines Wohngebiet (Atriumhäuser) = B, Grundlage nach § 3 BauN VO in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauN VO

GRZ = 0,6, GFZ = 0,6 - als Maximalwerte -

Eingeschossige Bebauung

Der Flächenanteil für die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Brühl erforderlichen Stellplätze in den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind für die Berechnung der GRZ und der GFZ den Grundstücksflächen zuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauN VO).

- * Diese Festsetzung gilt für die Gemeinschaftsgaragen zwischen den Planstraßen Annol. E.
2.1.3 Reines Wohngebiet (Mehrfamilienhäuser) = C, Grundlage nach § 3 BauN VO

GRZ = 0,4, GFZ = 1,0 - als Maximalwerte -

Dreigeschossige Bebauung

Garagen sind im Erdgeschoß an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

- 2.1.4 Allgemeines Wohngebiet (Römerstraße und Kaiserstraße) = D und E, Grundlage nach § 4 BauN VO

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 - als Maximalwerte -

Zweigeschossige Bebauung

- 2.1.5 Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 7 - alt -, Thüringer Platz/Schöffenstrasse) = F, Grundlage nach § 4 BauN VO

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 - als Maximalwerte -

Zwei- bis dreigeschossige Bebauung

- 2.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten) = G, Grundlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 1. f) BBauG

- 2.1.7 Nebenanlagen

Gem. § 14 BauN VO wird die Zulässigkeit der unter (1) aufgeführten Nebenanlagen und Einrichtungen für das gesamte Planungsgebiet mit Ausnahme der WA-Gebiete ausgeschlossen. In den WA-Gebieten entlang der Kaiserstraße und der Römerstraße sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung jedoch nicht gestattet (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauN VO).

- 2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. b) und 1. d) BBauG in Verbindung mit § 22 BauN VO)

Für alle Gebiete gilt: Die Baulinie ist einzuhalten. Sie darf ausnahmsweise bis zu 50 cm überschritten werden. Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen bis zu 1,00 m überschritten werden.

- 2.2.1 Im Baugebiet A sind nur Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Stellung der Gebäude sowie die angegebene Firstrichtung sind einzuhalten. Die Oberkante Kellerdecke (Rohbau) eines Baukörpers darf gebäudemittig auf die Achse der Erschließungsstraße (Fertigdecke Straße) bezogen bis + 70 cm Höhenunterschied aufweisen. Doppelhäuser sollen in sich die gleiche Höhe haben.

2.2.2

Baugebiet B

besondere Bauweise (b)

Die Gebäude können als Winkel- oder Atriumhäuser mit Grenzbebauung an mindestens zwei Seiten errichtet werden. Soweit nicht auf die Grenze gebaut wird, sind Grenz- und Fensterabstände nach BauO NW einzuhalten.

Die angegebene Winkelstellung ist für den Baukörper einzuhalten. Die Oberkante Kellerdecke (Rohbau) eines Baukörpers darf am Hauseingang nicht höher als 20 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigbelag) liegen.

2.2.3

Baugebiet C

Offener Bauweise

Die Oberkante Kellerdecke darf gebäudemittig nicht höher als 20 cm über der Fertigdecke des zugehörigen Erschließungsweges oder der Erschließungsstraße liegen.

2.2.4

Baugebiet D

Offener Bauweise

2.2.5

Baugebiet E

Geschlossene Bauweise

2.2.6

Baugebiet F

Geschlossene Bauweise

2.2.7

Fläche für den Gemeinbedarf = G

Offene Bauweise

2.3

Garagen und Stellplätze (nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1. e) BBauG)

Garagen und Stellplätze für die von der Leipziger Straße erschlossenen Wohngebiete sind nur an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig. Kellergaragen sind unstatthaft.

Im Gebiet A kann eine Garage im Erdgeschoß des Baukörpers im Anschluß an die Garage im Bauwuch angeordnet werden, wenn aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Brühl ein weiterer Garagen- bzw. Stellplatz erforderlich wird.

Im Gebiet C sind erdgeschossige Garagen verbindlich anzuordnen.

In den Baugebieten D, E, F (Schöffestraße) und G sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für den gesamten Planbereich gilt: Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtlinien für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen gemäß § 64 BauO NW.

Für Grundstücke der Gebiete B sind die notwendigen Stellplätze in den ausgewiesenen Garagenhöfen zu errichten.

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1. f) BBauG) = Bereich G

Die Fläche ist für die Anlage eines Kindergartens bestimmt. Das Maß der maximalen Nutzung wird durch die Baugrenzen festgelegt.

Hinweis: Der Baumbestand ist, soweit der Baukörper es erlaubt, zu erhalten.

2.5 Verkehrsflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 3. BBauG)

2.5.1 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Plan-einzeichnung in:

Fahrbahnen
öffentliche Stellplätze
Gehwege
Wohnwege
befahrbare Wohnwege, welche nur von Anliegern befahren werden dürfen

Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Rahmen des Straßenausbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden.

2.5.2 Verkehrsflächensicherung

Die im nördlichen Bereich ausgewiesenen regionalen Verkehrsflächen (Kreuzungsbereich L 183/Zum Sommersberg/Kurfürstenstraße/KBE) dienen der Flächensicherung und werden bis zu einem evtl. Ausbau als Grünflächen genutzt.

2.6 Versorgungsflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 5. BBauG)

Eine Versorgungsfläche für die Stromversorgung ist an der Leipziger Straße ausgewiesen.

2.7 Flächen für die Müllbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7. BBauG)

Hinweis: Für die Bauflächen, die im Gebiet B über befahrbare Wohnwege erreichbar sind, sind im Plan Plätze zur Aufstellung von Großmüllbehältern bzw. Sammelplätze für die Bereitstellung zur Müllabfuhr vorgesehen.

2.8 Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG) - öffentliche Grünflächen/Kinderspielplatz/Bolzplatz -

Die Teilflächen im südlichen Bereich und die nördlich des Kindergartens anschließenden Flächen bis zum Sommersberg sollen, wie im Flächennutzungsplan fixiert, eine innerstädtische Grün- bzw. Parkanlage aufnehmen. Während

Kinderspielplatz und Bolzplatz als Spielflächen in die Anlage integriert werden, soll die Parkanlage Ruhezone beinhalten, die u.a. in Verbindung mit einer fuß- und radläufigen Verbindung in Nord-Süd-Richtung zu sehen ist. Der vorhandene Baumbestand (Pappeln) ist zu sichern.

2.9 Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Die im Plan eingezeichneten Gemeinschaftsgaragen sind in der angegebenen Höhenlage herzustellen. Die Ein- und Ausfahrten sind nur an den im Plan eingezeichneten Stellen herzustellen.

2.10 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15. BBauG)

Durch Planeinzeichnung sind Straßenrandbepflanzungen festgesetzt.

Hinweis: Sie werden in Form von hochstämmigen Laubbäumen gepflanzt und unterhalten.

2.11 Die unkoloriert gebliebenen Flächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

3. Gestaltung (nach § 9 Abs. 2 BBauG)

3.1 Baukörper

3.1.1 Baugebiete A und C bis F

Sämtliche Baukörper sind als gegliederte Naturstein-, Sichtziegel- (Klinker-), Putz-, (Kunst-), Schiefer- oder Sichtbetonbaukörper auszubilden, die bei Verwendung und Kombination verschiedener Materialien architektonisch aufeinander abgestimmt sein müssen.

3.1.2 Baugebiet B

Entlang der Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen ist entsprechend der Forderung des § 17 Abs. 2 BauN VO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern. Alle 20 Baukörper sind einheitlich als Sichtbeton-, Sichtziegel- (Klinker-) oder Putzbaukörper auszubilden.

3.2 Dachform und -neigung

In Baugebiet A ist Satteldach mit einer Neigung von 35 ° für das Dach vorgeschrieben. Die im Plan eingezeichnete Firstrichtung ist einzuhalten. Gaupen u.ä. Aufbauten sind nicht statthaft. Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine, Schiefer oder Kunstschiefer zu verwenden. Eine Belichtung des Dachgeschosses kann über Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster erfolgen. Die Anordnung von Drempeln am Baukörper ist nicht gestattet. Ausnahmen hiervon sind bei Rücksprüngen im Baukörper zulässig. Garagen sind mit einem bekiesten Flachdach und innenliegender Entwässerung zu versehen.

In Baugebiet B und C sind alle Gebäude mit bekiestem Flachdach und innenliegender Entwässerung auszubilden.

In den Baugebieten D bis F sind geneigte Dächer mit 45° Dachneigung vorgeschrieben.

In den Gebieten D und E sind Dachgaupen gestattet.

3.3. Gelände und Gestaltung der Außenräume

Das Planum zwischen den Baukörpern und den umgebenden Straßen ist mit höchstens 5 % Gefälle bzw. Steigung anzuordnen. Belichtung und Belüftung des Kellergeschosses hat durch Fenster und Lichtschächte zu erfolgen. An den den Straßen abgewandten Seiten sind auch Lichtgräben zulässig.

3.4. Wäschetrockenplätze

Wäschetrockenplätze und Teppichklopfstangen sind möglichst so anzulegen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

3.5. Einfriedigung und Bepflanzung

Die Vorgärten dürfen von Werbeanlagen nicht in Anspruch genommen werden.

3.5.1 Baugebiet A (Doppelhäuser)

Die Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind als naturbelassene Holzzäune in der Form von Scherenzäunen oder Zäunen aus senkrechten oder waagerechten Derbstangen von höchstens 70 cm Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können dichtwachsende, winterfeste Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Die Höhe dieser Hecken ist ebenfalls auf 70 cm zu beschränken. Als Sicherung gegen den Gehweg sind entweder Rasenkantensteine oder Wellplatten mit ca. 10 cm Höhe anzuordnen. Die Trennung der Vorgärten kann auf die gleiche Art geschehen wie die Abgrenzung zum Gehweg.

Die Grundstückseinfriedigung zwischen Privatgrundstücken und an den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mit Ausnahme von Mauern und Kunststoffwellplatten beliebig zu gestalten. Die Höhe dieser Einfriedigungen darf 1,35 m nicht überschreiten.

Auf die Vorgarteneinfriedigungen kann alternativ zu den vorgenannten Möglichkeiten verzichtet werden, wenn zur Straßenabgrenzungslinie Rasenkantensteine bis 15 cm Höhe gesetzt werden. In diesem Fall sind die Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- oder Baumgruppen zu gestalten.

Alle nicht baulich oder für die Öffentlichkeit bestimmten Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind als Wohn-
gärten anzulegen und zu unterhalten.

In jedem Fall sind die Stellplätze bzw. Garagenvorplätze mit Rasengitterplatten oder Betonformsteinpflaster zu versehen, zur Straßenbegrenzungslinie offen zu halten und gestalterisch in die Vorgartenfläche zu integrieren. Abfallbehälterplätze sind mit Laubgehölzen einzupflanzen.

3.5.2 Baugebiet B (Atriumhäuser)

Die Einfriedigungen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind als Mauern im gleichen Material wie die zugehörigen Baukörper oder aus senkrechten Sichtschutz-
wänden als Holzblenden, Betonformsteinen oder aus Sichtbeton auszuführen. Dabei darf ein direkter Durch-
blick nicht möglich sein. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,80 m nicht unterschreiten und 2,30 m nicht über-
schreiten.

*Ausnahmsweise
bis auf die
Baugrenze
verschieben*

An Stellen, wo Sichtschutzmauern (usw.) den Gartenhof von der Verkehrsfläche abschließen, sind diese mindestens 2,00 m, höchstens jedoch 3,50 m von der Verkehrsbegrenzungslinie zurückzusetzen. Dort, wo die Baufläche mit zwei Seiten an Verkehrsflächen grenzt, ist die Zurücknahme der Einfriedigung nur an einer Seite zwingend.

Die vor den Baukörpern oder dem Sichtschutz liegenden Flächen sind als Grünfläche einschließlich Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten und können mit bis zu 30 cm hohen Abgrenzungen zu den Verkehrsflächen abgeschlossen werden.

3.5.3 Baugebiete C und F

Um gut gestaltete, möglichst freizügige Außenräume zu erhalten, sind weder Vorgarteneinfriedigungen noch sonstige Einfriedigungen gestattet. Sämtliche Außen-
räume sind als einheitliche private Grünflächen zu gestalten, zu unterhalten und zu den Verkehrsflächen nur durch Einfußsteine abzugrenzen.

3.5.4 Baugebiete D und E (Kaiserstraße und Römerstraße)

- (1) Die Vorgärten, d.h., die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der Baulinie sind mit bis zu 50 cm hohen und bis zu 40 cm breiten Mauern abzugrenzen und in einfacher Art mit Rasen und sparsamer Strauch- bzw. Baumbepflanzung anzulegen und zu unterhalten. In besonderen Fällen sind Rasenkantensteine von höchstens 10 cm Höhe und neben der Abgrenzung lebende Hecken zugelassen. Zugangswege, das sind auch Garageneinfahrten, müssen in Geländehöhe liegen, Geländeeinschnitte sind unzulässig.

- (2) Die Einfriedigung zur Straßenseite darf nicht vor der Baulinie liegen. Sie muß in jedem Fall von Haus zu Haus in gleicher Art erfolgen und darf die Höhe von 1,70 m nicht überschreiten. Zulässig sind Mauern, Hecken und Holzspriegelzäune sowie Drahtzäune innerhalb oder hinter eine lebenden Hecke. Wird der Bauwuch durch eine Garage geschlossen, muß eine anschließende Einfriedigungsmauer die Höhe der Garage übernehmen.
- (3) Die Vorgartenflächen dürfen keine seitlichen Abgrenzungen zum Nachbarn haben. Die seitlichen Einfriedigungen dürfen erst ab Baulinie beginnen. Als nachbarliche Trennung sind Maschendrahtzäune, Mauern und Holzspriegelzäune zugelassen. Die Höhe der seitlichen Einfriedigung darf 1,70 m nicht überschreiten.
- (4) Ausnahmen können zugelassen werden, jedoch muß die Gestaltung auf jeden Fall so erfolgen, daß ein einheitliches Straßenbild entsteht. Über die Ausnahme und die Gestaltung der Anlage im Ausnahmefall entscheidet die Bauaufsichtsbehörde.

3.6 Anpflanzungen/vorhandener Baumbestand

Vorhandener Baumbestand ist soweit möglich zu erhalten.

Hinweis: Um die Anlage der Wohngärten sinnvoll zu gestalten, ist eine innige Verbindung mit den Wohnräumen anzustreben.

Im Bereich des Wohngebietes B sind bei der Bepflanzung und Begrünung der Innenhöfe die allgemeinen nachbarrechtlichen Gesetze im Hinblick auf Belichtung und Besonnung einzuhalten.

4. Umweltschutz

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten Gas- oder E-Heizungsanlagen zwingend vorgeschrieben.

5. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen entsprechend § 6 der Allgemeinen Verordnung zur Bauordnung NW vom 16.6.1975 zugelassen.

6. Ausnahmen

Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 7 A ist gemäß § 2 (1) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **24.4.1978** aufgestellt worden.

Brühl, **24.4.1978**



Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Klaus Altmann

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 7 A hat gemäß § 2 (6) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom **10.5.1978** bis **12.6.1978** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, **13.06.1978**



Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl

Der Stadtdirektor

i.A.

[Signature]

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 7 A ist gemäß § 10 a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am **18.12.1978** als Satzung beschlossen worden.

Brühl, **18.12.1978**



Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Klaus Altmann

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 7 A ist gemäß § 11 a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. IS. 341) mit Verfügung vom **29.8.1979** genehmigt worden.

Köln, **29.8.1979**

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

[Signature]

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ist am **27.12.1979** erfolgt.

Brühl, **27.12.1979**

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Klaus

